

Expte. 13-05455247-9-1 "OIL M&S S.A.  
EN J° 38.207 / 31.047 "MASINO...P/  
DESALOJO" S/ REP."

EXCMA. SUPREMA CORTE:

Oil M&S S.A., por intermedio de apoderado, interpone Recurso Extraordinario Provincial contra la sentencia dictada por la Primera Cámara de Apelaciones en lo Civil, de la Segunda Circunscripción Judicial, en los autos N° 31.131/224 caratulados "Hidalgo Andrés Nicolás y otros c/ Roldán... p/ Desalojo".-

I.- ANTECEDENTES:

Eduardo Augusto Masino, entabló demanda de desalojo por falta de pago y vencimiento de contrato contra Oil M&S S.A.

Dictada y notificada la sentencia monitoria, que hizo lugar a la demanda y condenó a la desocupación y entrega del inmueble, la empresa demandada opuso falta de legitimación sustancial activa.

En primera instancia se sobreseyó la causa. En segunda se revocó el fallo, desestimándose la oposición y ordenándose continuar con lo dispuesto en el acto sentencial.-

II.- AGRAVIOS:

Se agravia la entidad recurrente sosteniendo que la decisión es arbitraria; y que se aparta de las circunstancias del proceso.

Dice que el predio objeto de desalojo, no es propiedad del actor; que los terrenos han sido expropiados por Ley 9136; que no se resolvió el planteo de inexistencia del acto jurídico; y que los bienes ajenos no pueden ser objeto de contratos.-

III.- Este Ministerio Público estima que el recurso extraordinario provincial interpuesto debe ser rechazado.

A los efectos de dictaminar, cabe resaltar que el artículo 145 del Código Procesal Civil, Comercial y Tributario, Ley 9.001 (en lo siguiente C.P.C.C.T.), dispone que el recurso extraordinario provincial, sólo procede contra resoluciones definitivas, entendidas como aquellas que no permiten plantear nuevamente la cuestión en otro recurso o proceso.

Asimismo, se memora que el artículo 237, apartado II-, inciso 13) *in fine*, del C.P.C.C.T., establece que "la sentencia

(que recaiga en el proceso de desalojo) no prejuzga sobre el dominio, posesión o preferente derecho que puedan alegar los interesados o terceras personas".

En doctrina, Lino Palacio subraya que los procesos de desalojo –entre otros-, están estructurados de manera tal que no resuelven un conflicto en su totalidad, sino en uno de sus aspectos, por lo que las facetas que quedan pendientes de decisión, deben ser objeto de un conocimiento judicial posterior; y que las sentencias dictadas en los mismos no producen efectos de cosa juzgada en sentido material, sino formal (Aut. cit., "Manual de Derecho Procesal Civil", vigésima primera edición actualizada por Carlos Enrique Camps, 2016, p. 1054).

Hugo Alsina, destaca que en el procedimiento de desalojo, al que tiene acceso incluso un poseedor que arrendó el bien (locador), acordándose la acción contra el locatario, sólo tiene cabida una discusión acerca de una mera relación de tenencia (Aut. cit., "Tratado teórico práctico de Derecho Procesal Civil y Comercial", t. VI, Juicios especiales, pp. 65, 67 y 237).

A mérito de lo expuesto, se considera que la sentencia cuya descalificación pretende la sociedad quejosa –estimatoria de una pretensión de desalojo de un inmueble-, no es definitiva a los términos del artículo 145 citado, ni equiparable a tal (Cfr. C.S.J. de la Provincia de Tucumán, 04/10/02, "Medici", LLNOA, 2.003 (marzo), p. 185), en virtud que le asiste a Oil M&S S.A., la posibilidad de hacer valer los derechos que invoca en otro proceso. Finalmente y en acopio, se remarca que el juicio de desalojo no es idóneo para discutir el derecho de propiedad o de posesión, lo único controvertido es la exigencia y exigibilidad de la obligación de restituir el bien, pues escapa del ámbito de dicha acción la comprobación respecto de quién detenta el mejor derecho de propiedad o de posesión que puedan arrogarse las partes sobre el inmueble, ya que ello en todo caso, será objeto de controversia en las acciones posesorias o petitorias que pudieran promover los interesados a tal fin [Cfr. Superior Tribunal de Justicia de la Provincia del Chaco, sala I en lo civil, comercial y laboral, 15/10/2015, "Ricotti, Raúl c. Ñañez, Elpidio del Valle y/o cualquier otro ocupante s/ desalojo", en L.L. Litoral 2016 (febrero), p. 34, y L.L. del 23/02/2016].-

IV.- Por todo lo dicho, en conclusión y de conformidad a los artículos 3, 27, 28 inciso 1 y 29 de la Ley 8.911, esta Procuración General aconseja el rechazo del recurso extraordinario provincial planteado.-

DESPACHO, 28 de diciembre de 2022.-